

«Toda vivienda con subvención no puede destinarse a venta, debe ser para el alquiler»

José Luis García Montalvo Catedrático de Economía e investigador del Ivie



ELISABETH RODRÍGUEZ

✉ elisabeth.rodriguez@lasprovincias.es

El experto critica que los gobiernos de los últimos 20 años vendieran pisos de protección oficial al sector privado en lugar de formar un parque público

VALENCIA. Los problemas de acceso a la vivienda en las principales ciudades tienen una causa clara: la escasa oferta. El investigador del Ivie y catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, José García-Montalvo, asegura que las políticas de vivienda en los últimos años «no han progresado adecuadamente». El experto, que vino a Valencia a dar una conferencia sobre políticas públicas de vivienda, critica que las administraciones hayan vendido pisos de protección oficial al mercado privado, dejando, de ese modo, un escaso parque público.

–¿Cuál es la situación actual en cuanto al acceso a la vivienda y las políticas públicas en esta materia?

–La situación actual del acceso a la vivienda es algo mejor que en el pico de la burbuja por la caída del precio, ya que está un 30% por debajo de aquellos valores. Sigue habiendo problemas de accesibilidad, sobre todo entre los jóvenes, que en este caso no tienen la posibilidad de que les concedan un crédito porque tienen contratos temporales.

–¿Hay una burbuja inmobiliaria?

–Burbuja no puede ser porque los economistas usamos ese término para los activos en concreto, no para la rentabilidad de un activo. No puede haber burbuja de alquiler. En estos momentos estamos hablando de rentabilidades de entre el 6% y 8%, lo que justifica el precio de la vivienda actual. Ahora no se da esa situación, lo que sí es verdad es que están caros respecto a la media salarial. Esto genera otras formas de alquiler como pagar sólo por una habitación o piso compartido.

–¿Qué ha hecho mal la Administración Pública al respecto?

–Las distintas administraciones durante los últimos 20 años no han pro-



José Luis García Montalvo, investigador del Ivie y experto en políticas de vivienda. :: JESÚS SIGNES

gresado adecuadamente. Se han construido en torno dos millones de viviendas de protección oficial, muchas de las cuales luego se vendieron y colocaron en el mercado privado. Eso no tiene ningún sentido. Si estas viviendas hubieran ido a un parque público, con un sistema subsidiado, en estos momentos no tendríamos un problema. Tendríamos un parque grande respecto a lo que tenemos ahora, que es nada, porque nos hemos dedicado a venderlo. Esto no es lo que se hace en países serios. De hecho, solo el País Vasco tiene una normativa que impide que ninguna vivienda construida con dinero público vaya al sector privado.

–Entonces, ¿qué debe hacer o que no debería seguir haciendo el sector público?

–Toda vivienda con subvención no

puede ser para venta, tiene que destinarse al alquiler. El País Vasco es el ejemplo que todos podrían seguir donde no hay problemas de vivienda y tienen los criterios muy claros. Los vascos miden cada tres años cuántas viviendas vacías hay, además, tienen un documento anual de políticas de vivienda.

–¿Qué le parece la iniciativa del Consell de limitar el precio de los alquileres tal y como hacen otros países y ciudades europeas?

–Poner límites a los alquileres no funciona. La gente se sale del mercado y reduce la oferta. De hecho, habría un efecto de mercado negro y corruptelas. En Berlín hay mucho mercado negro con el alquiler de la vivienda, por ejemplo. Además no puedes trasladar medidas de un sitio a otro sin más, en Berlín el alquiler es el 70% del total, en Valencia es

un 10% u 8%. La situación de mercado es totalmente distinta.

–¿Qué propuestas considera que debería plantear el Gobierno?

–Lo que se hace en muchos sitios es proporcionar subsidios para que la gente alquile, pero hay que hacerlo bien porque si no se los queda el propietario.

–¿Cómo cree que se puede mejorar el acceso a la vivienda?

–Lo más sencillo es que los bancos den más hipotecas. Otra vía que hemos probado son las desgravaciones fiscales en la compra de la vivienda. Esta no es una vía, ya que se capitaliza en el precio y no tiene ningún sentido. La primera cuestión es ver por qué se tarda tanto en conceder un permiso para construir, hay una enorme inseguridad jurídica. Se deben poner medidas para hacer más vivienda social. Lo que se necesita

es más oferta, bajo control sí, pero hay que ir haciéndolo. El dueño de una vivienda no quiere que haya más oferta porque baja el precio de su propiedad. Pero el sector público debe velar por la gente que necesita una vivienda y no por los que ya la tienen, aunque supongan la mayor parte de los votantes. El problema es que un alcalde no hace eso.

–¿A qué se refiere con que los alcaldes no velan por los que no tienen vivienda? Esto choca con la ideología de partidos como el de Ada Colau o Ribó, por ejemplo...

–No, no están velando por esas personas en la alcaldía de Barcelona. Ha sido en las últimas semanas cuando por fin se ha replanteado el plan urbanístico para hacer más viviendas. Son todos declaraciones y buenas intenciones. Hay gobiernos que por atasco ideológico, realiza políticas contrarias a lo que quiere solucionar. –¿Los pisos turísticos influyen en los precios del alquiler?

–No sabemos si son culpables porque no tenemos información ni datos, vamos a ciegas. No obstante, en San Francisco y Boston tienen un efecto minúsculo. La creencia es que toda vivienda que va al sector de apartamentos turísticos sale del mercado regulado y eso no es verdad.

LAS CLAVES

Referencias

«El País Vasco es el ejemplo que todos podrían seguir, donde no hay problemas de vivienda»

Iniciativa del Consell
«Limitar los alquileres no funciona. Habría un efecto de mercado negro y corruptelas»

Alquiler vacacional
«La creencia es que los pisos que van al sector turístico salen del mercado regulado y no es verdad»

Permitir más construcciones
«Hay gobiernos que, por atasco ideológico, realizan políticas contrarias a lo que quieren solucionar»